

Réf.: 39766

Objet : URBANISME - Notification division d'un bien - Rue le Marais et du Couvent - [REDACTED]
[REDACTED] - article D.IV.102 du Codt - Décision

Le Collège communal,

Vu l'article L 1123-23 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ;

Vu le Code Civil en vigueur ;

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le CoDT) ;

Vu l'article D.IV.2 et D.IV.3 du CoDT ;

Vu la demande d'avis sur division, datée du 09 septembre 2025, reçue par l'Administration communale en date du 12 septembre 2012 et envoyée par la l'étude notariale ENA ;

Considérant la demande, laquelle porte sur la division de biens sis rue le Marais et rue du Couvent et cadastrés Villers-le-Bouillet, 5ème division Fize-Fontaine, section B, numéros 499B - 503A - 500/02, propriété [REDACTED]

Considérant que les biens sont repris en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme approuvé par AR du 20 novembre 1981 ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère villageois périphérie pour la Rue du Couvent et en zone d'habitat à caractère villageois - ouvert pour la Rue le Marais au Schéma de Développement Communal ;

Considérant que le bien est situé en zone d'assainissement collectif au PASH ;

Considérant que les biens sont repris dans la zone mauve sur la cartographie archéologique du Code du Patrimoine ; que l'Agence Wallonne du Patrimoine sera à consulter dans le cadre d'un éventuel permis d'urbanisme ;

Considérant que les biens sont situés en zone de bruit (D) de l'aéroport de Bierset ;

Considérant qu'il n'y a ni protection de captage, ni axe de ruissellement, ni zone inondable sur les parcelles dont objet ;

Considérant toutefois qu'un axe de ruissellement concentré d'intensité forte est localisé sur la rue le Marais, tant sur la cartographie des Lidaxes, que sur la carte des aléas d'inondation ;

Vu le plan de division fourni par l'Etude Notariale, lequel montre la création de deux lots, le lot 1 étant situé à front de la rue le Marais et comprenant une partie de la parcelle 499B et le lot 2 étant situé le long de la rue du Couvent et reprenant le solde des parcelles concernées par la présente division ;

Vu l'analyse du dossier par le conseiller en aménagement du territoire ;

Considérant que le bien a déjà fait l'objet de plusieurs demandes d'avis de principe sur la division et la densité bâissable ;

Considérant qu'un certificat d'urbanisme numéro 1 a été délivré le 23 mai 2023 et que celui-ci mentionnait les remarques suivantes :

- Par rapport à la possibilité de division et de construction en deux lots, le Schéma de Développement Communal limiterait à 1 seule habitation sur la parcelle 499 B (densité de 5 logements à l'hectare dans cette zone).
- Dans l'état actuel, la parcelle 503 A ne possède pas les caractéristiques nécessaires et suffisantes pour être considérée à bâtir.
Toutefois, moyennant réalisation d'un accès suffisant à travers la parcelle 499B vers la rue du Couvent, et moyennant réalisation de tous les équipements indispensables (eau, électricité, téléphone, chemin d'accès suffisamment large et stable), une habitation unifamiliale pourrait être tolérée, mais celle-ci devrait alors se trouver au plus près des habitations voisines ; La construction au milieu de la parcelle ne sera pas admis vu le contexte environnant ;

Considérant que les caractéristiques urbanistiques du bien n'ont pas changé depuis mai 2023 et que les remarques émises sont donc toujours applicables en l'état ;

Considérant que le lot 1 tel que représenté sur le plan cadastral fourni, présente une superficie approximative de 960 M2 ; que le bien est situé en zone d'habitat à caractère villageois ouvert, pour laquelle une densité de 5 logements à l'hectare est préconisée par le Schéma de Développement Communal ;

Considérant que la destination du lot 1 mentionnée par le Notaire vise la construction groupée de deux ou trois habitations ; que cette destination est donc en écart aux dispositions du S.D.C. ;

Considérant que le lot 2 est destiné à la construction d'une habitation unifamiliale, ce qui est conforme aux remarques du certificat d'urbanisme susmentionné ;

Vu les dispositions du Schéma de Développement Territorial, en vigueur depuis le 1er août 2024, lesquelles visent l'optimisation spatiale et une limitation de l'urbanisation dans les villages ;

Dès lors ;

Vu ce qui précède ;

Après en avoir délibéré ;

DECIDE à l'unanimité

Article 1

D'émettre un avis favorable sur la division projetée, mais d'émettre les remarques suivantes sur les destinations annoncées :

- le lot 1 ne pourra accueillir qu'une unique habitation à front de la rue Le Marais.

- le lot 2 pourra accueillir une habitation au plus près de la rue du Couvent et du noyau bâti.

Article 2

De transmettre la présente délibération à l'Etude Notariale en charge de la demande et au Fonctionnaire délégué pour information.

Par le Collège :

Le Secrétaire,
(s) Henri de CODT

Le Président,
(s) François WAUTELET

Pour extrait conforme délivré à la date du 08/10/2025

Le Directeur général,

Le Bourgmestre,

Benoît VERMEIREN



François WAUTELET

